

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 442 | 38. KW | 22.09.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>GEWOS-Analyse:</b> Umsatz auf Immobilien-Märkten erstmals wieder im Minus	2
<b>Auf ein Wort I:</b> Alex Gadeberg über den neuen Marktplatz für Spezialfonds	5
<b>Immobilien-Research:</b> Thomas Beyerle über antizyklische Investitionen	9
<b>EZB-Zinserhöhung:</b> ZIA fordert neue Politik zur Linderung der Wohnungsnot	11
<b>Zweitmarkt:</b> Steigende Kurse in allen Segmenten - New Energy gefragt	12
<b>Personalia</b>	12
<b>Auf ein Wort II:</b> Symon Hardy Godl über Logistik und San Francisco	13
<b>Büromarkt:</b> Jedes dritte Unternehmen berichtet von leerstehenden Flächen	15
<b>Wohnungsmarkt USA:</b> Hohe Zinsen pushen die Quote der Mieter	16
<b>Empirica-Untersuchung:</b> Mieten für WG in Uni-Städten kräftig gestiegen	17
<b>Studie zum Einzelhandel:</b> Gastronomie erobert die Highstreet-Lagen	18
<b>Das Letzte</b>	20
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

In den kommenden Tagen trifft sich die Immobilienbranche auf der Expo Real in München. Ich kann mich noch daran erinnern, wie die Stimmung nach der **Lehman-Pleite** und dem Beginn der Finanzkrise vor 15 Jahren war. Niemand ahnte, welche Wogen die als Subprime-Krise begonnene Pleitewelle rund um den Globus ziehen würde, und wohl auch deshalb präsentierten sich die Aussteller damals demonstrativ gelassen.

Bin gespannt, wie es in diesem Jahr wird. Gute Nachrichten dürften rar sein. Die Zahl der insolventen Projektentwickler steigt von Woche zu Woche. Die Preisvorstellungen haben oft mit der Realität nichts mehr zu tun, und die Aussicht auf gestiegene Zinsen von Mezzanin-Darlehen bereiten schlaflose Nächte. Alte Hasen dürften besser mit der Situation klarkommen. Wer den Markt nur aus Phasen steigender Preise und minimaler Zinsen kennt, wird sich verwundert die Augen reiben - falls er die Lage überhaupt realisiert.

Die **Fondsbörse Deutschland** wird auf der Immobilienmesse gemeinsam mit der Service-KVG **HANSAINVEST** einen neuen Marktplatz vorstellen. Er richtet sich an Investoren von Spezialfonds, die nach Wegen suchen, ihre lang laufenden Investments vorzeitig - unter Wahrung der nötigen Diskretion - zu beenden. Ich werde die Veranstaltung moderieren, weil ich die neue Dienstleistung der Fondsbörse für eine gute Sache halte: **04. Oktober, 15 Uhr, Halle B2, Konferenzraum, südlicher Teil, 1. OG, Raum B22.**

Wie Sie das gewohnt sind, wird die nächste Ausgabe des Fondsbriefs Teil des Immobilienbrief-Specials zur Expo Real sein. Regulär erscheint der Fondsbrief dann wieder am Freitag, 20. Oktober. Bis dahin, alles Gute und viel Spaß und Erfolg auf der Expo Real.

**Und noch was:** Am 20. Februar findet im Veranstaltungszentrum Munion am Münchner Flughafen der Sachwerte-Gipfel statt. Erste Informationen und Möglichkeiten zur Anmeldung finden Sie unter [www.sachwertegipfel.de](http://www.sachwertegipfel.de).

Wir freuen uns auf interessante Gespräche mit Ihnen.

Viel Spaß beim Lesen!



## Dr. Peters

### Fonds investiert

Die **Dr. Peters Group** hat die Ankäufe des vierten und letzten Objekts für den Ende 2022 ausplatzierten Nahversorgungsfonds „Immobilienportfolio Deutschland I“ besiegelt. Dabei handelt es sich um einen neu gebauten Supermarkt der **EDEKA-Gruppe** im niedersächsischen Peine, den das Emissionshaus für 3,5 Millionen Euro übernommen hat. Der Mietvertrag läuft mindestens 15 Jahre mit Verlängerungsoptionen. Der Mietvertrag mit der **Bäckereikette Seidel** läuft ebenfalls 15 Jahre. Außerdem gelang es dem Portfoliomanagement, für den bereits 1993 aufgelegten Publikumsfonds „DS 33 Einkaufszentrum Bad Frankenhausen“ (DS 33) mit dem Generalmieter **EDEKA** eine Verlängerung des laufenden Mietvertrags um weitere zehn Jahre zu vereinbaren. Der Vertrag läuft nun mindestens bis Ende Oktober 2033.

## Quadoro

### „campus#4“ vermietet

**Quadoro** hat als Asset Manager des Bürogebäudes „campus#4“ alle Flächen vermietet. Das Objekt ist Teil des Immobilienportfolios des nachhaltigen Spezialfonds „Quadoro Sustainable Real Estate Europe“. Der Neubau verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 3.000 Quadratmetern. Die Mieter stammen aus der Automobil-, Bau-, Gesundheits- und IT-Branche.



**Wohngebäude** waren viele Jahre lang gefragt bei Investoren. Im vergangenen Jahr sank die Nachfrage erstmals seit der Finanzkrise 2009.

## Erstes Minus seit der Finanzkrise

### Umsatz und Transaktionen auf Immobilienmärkten 2022 im Sinkflug

**Der Umsatz am deutschen Immobilienmarkt ist im Jahr 2022 erstmals seit der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 wieder gesunken. Das geht aus der aktuellen GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA hervor, die als einzige flächendeckende Studie zum deutschen Immobilienmarkt auf der Erfassung der tatsächlichen Verkäufe beruht. Demnach belief sich das bundesweite Umsatzvolumen in der Summe aller Immobilienmärkte im vergangenen Jahr auf rund 279,4 Milliarden Euro, was ein Minus von 17,2 Prozent gegenüber 2021 bedeutet.**

Mit rund 787.700 Transaktionen wurde das niedrigste Volumen seit dem Jahr 2009 registriert (minus 16,1 Prozent gegenüber 2021). „Der zwölf Jahre währende Boom am deutschen Immobilienmarkt hat in 2022 ein jähes Ende gefunden“, sagt **Sebastian Wunsch**, Bereichsleiter Immobilienwirtschaftliche Analysen beim Hamburger **GEWOS Institut**. „Ursächlich hierfür war vor allem der rapide Zinsanstieg, auf die Nachfrage drückten zudem die insgesamt hohe Inflation und die stark steigenden Baukosten“.

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich 2022 zweigeteilt entwickelt: Während das erste Halbjahr aufgrund von Vorzieheffekten in Erwartung steigender Zinsen sehr transaktionsreich war, ließ sich in der zweiten Jahreshälfte ein regelrechter Einbruch der Transaktionszahlen feststellen. „Auf Jahressicht fiel der Rückgang von Käufen und Um-

satzvolumen daher moderater aus als von vielen Marktbeobachtern erwartet. Zumal das Gros der Transaktionen im ersten Halbjahr noch zu hohen Preisen bzw. Höchstpreisen vom Jahresbeginn 2022 realisiert wurde“, so Wunsch. Auch verglichen mit dem vorigen krisenbedingten Umsatzeinbruch fiel der Umsatzrückgang 2022 moderater aus. Im Jahr 2008 war der Geldumsatz am deutschen Immobilienmarkt um 24,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken, 2009 erfolgte ein weiterer Rückgang um 6,1 Prozent.

Mehr als drei Viertel der Transaktionen in Deutschland betreffen Wohnimmobilien: Bundesweit wurden im vergangenen Jahr Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland im Wert von rund 211,7 Milliarden Euro gehandelt, das ist ein Rückgang um 16,7 Prozent gegenüber 2021. Die Verkaufszahlen sind in der Summe der vier Wohnsegmente um 17,6 Prozent auf rund 601.500 zurückgegangen. Während sich Eigenheime 2022 im Jahresdurchschnitt um 4,5 Prozent verteuerten, sank der durchschnittliche Transaktionspreis für Eigentumswohnungen geringfügig um 0,2 Prozent gegenüber 2021.

Das Umsatzvolumen im Mehrfamilienhaussegment ist 2022 unter den veränderten Rahmenbedingungen deutlich zurückgegangen. Der bundesweite Umsatz mit Mehrfamilienhäusern belief sich im vergangenen Jahr auf rund 36,9 Milliarden Euro, das entspricht einem Rückgang um 25,2 Prozent bzw.



12,5 Milliarden Euro. Die Zahl der Transaktionen sank um 15,8 Prozent auf rund 37.100. Die zehn bevölkerungsreichsten deutschen Städte, auf die knapp 30 Prozent des Umsatzes mit Mehrfamilienhäusern entfällt, verzeichneten im vergangenen Jahr einen überdurchschnittlich starken Rückgang. In der Summe der Top-10-Städte belief sich der Umsatz auf rund 10,8 Milliarden Euro – das ist ein Minus von 40,6 Prozent gegenüber 2021. Die Gesamtzahl der Transaktionen sank um 15,5 Prozent auf rund 4.000. Berlin ist der umsatzstärkste Markt für Mehrfamilienhäuser in Deutschland, hier hat sich das Umsatzvolumen gegenüber 2021 fast halbiert (minus 49,7 Prozent auf rund 3,6 Milliarden Euro).

Einen überdurchschnittlich starken Umsatzrückgang gab es im vergangenen Jahr auch im Bereich der Wirtschaftsimmobilien. Bundesweit wurden 2022 rund 44.800 Gewerbeimmobilien im Wert von rund 53,7 Milliarden Euro gehandelt – die Zahl der Transaktionen ist damit um 15,1 Prozent gesunken, der Umsatz verringerte sich gegenüber 2021 um 19,3 Prozent. Wie auf Bundesebene war auch in den größten deutschen Städten der Teilmarkt der Büro-/Verwaltungs- und Geschäftshäuser am stärks-

ten vom Rückgang betroffen. Im Jahresverlauf wurden lediglich 700 Transaktionen registriert, 18,2 Prozent weniger als 2021. Der Geldumsatz ging um 35,1 Prozent auf rund 12,3 Milliarden Euro zurück.

Die Zahl der Käufe von Eigentumswohnungen ist 2022 um 19,0 Prozent auf rund 274.800 zurückgegangen, ein geringeres Transaktionsaufkommen gab es zuletzt im Jahr 2010. Der hiermit verbundene Umsatz ist im Vorjahresvergleich um 19,2 Prozent auf rund 74,8 Milliarden Euro gesunken, dies entspricht dem Niveau aus 2019. Rückläufig waren insbesondere die Erstverkäufe von Neubauwohnungen (minus 42,6 Prozent auf rund 42.000 Fälle), das entsprechende Umsatzvolumen belief sich auf rund 18,6 Milliarden Euro (minus 40,3 Prozent gegenüber 2021).

Der Handel mit Ein- und Zweifamilienhäusern belief sich auf rund 83,7 Milliarden Euro. Gegenüber dem Vorjahr war damit im vergangenen Jahr erstmals seit 15 Jahren wieder ein Rückgang zu verzeichnen. Verglichen mit den weiteren Marktsegmenten fiel der Umsatzrückgang mit minus 7,1 Prozent jedoch relativ moderat aus. Die Zahl der Deals ist um 11,0 Prozent auf rund 218.400 gesunken, das ist bereits der zweite

WERBUNG

 Verifort Capital

## »Investitionen mit Wirkung.«

Der Publikums-AIF »Verifort Capital HC2« bietet die Möglichkeit sich am Zukunftsmarkt von Health&Care-Immobilien zu beteiligen.

Das Wichtigste im Überblick:

- Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Sozial-, Pflege und Betreuungseinrichtungen
- Mindestbeteiligung 5.000 € zzgl. Ausgabeaufschlag
- 3,5% p. a. nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase bis 2035 (Prognose)
- Artikel-8-Fonds gemäß der Offenlegungsverordnung

deutscher  
beteiligungspreis 2022



Ausgezeichnet in der Kategorie »TOP nachhaltiges Investmentvermögen« für die Assetklasse Health&Care.

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:  
[www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer](http://www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer)

## **DFH-Gruppe**

### **Hussenpassage**

Die **DFH-Gruppe** konnte für die Fondsimmoblie Hussenpassage in Konstanz eine Neuvermietung und zwei Verlängerungen abschließen. Das Objekt gehört zu dem Immobilienfonds „Merkens II Hussen-Passage Konstanz“. Das Bürogebäude aus dem Jahr 1983 verfügt über eine Mietfläche von rund 2.700 Quadratmetern. Hauptmieter sind **Quick-Schuh**, **KiK** und eine Spielothek. Insgesamt verfügt die Immobilie über zwölf Gewerbebeeinflächen - neun Einzelhandelsflächen, ein Eiscafé und zwei Büroflächen.

Rückgang in Folge und der niedrigste Wert seit dem Jahr 2009.

„Die aktuelle Marktsituation ist weiterhin von einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung gekennzeichnet. Gegenwärtig sehen wir für den weiteren Jahresverlauf keine wesentlichen Änderungen der marktbestimmenden Faktoren“, sagt Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. Zwar sei die Inflationsrate zuletzt etwas zurückgegangen, sei aber noch weit entfernt von den Inflationszielen der Notenbanken. Zinsseitig rechnet Wunsch mittelfristig daher nicht mit einer Entlastung.

„Nachdem im Vorjahr noch Vorzieheffekte aus der ersten Jahreshälfte zu einer auf Jahressicht vergleichsweise moderaten Entwicklung beigetragen haben, dürften die Folgen des Zinsanstiegs in diesem Jahr nun stärker zu Tage treten“, so Wunsch. Für das Gesamtjahr 2023 erwarte er auf Basis der

Erhebungsdaten aus den ersten sechs Monaten den stärksten jemals gemessenen Rückgang von Kauffällen und Geldumsatz.

Nach der Prognose von GEWOS dürfte der Umsatz mit Wohnimmobilien in diesem Jahr um 29,5 Prozent auf rund 149,2 Milliarden Euro zurückgehen, die Zahl der Käufe wird in der Summe der vier Wohnsegmente wohl auf rund 452.000 sinken. Insgesamt prognostiziert GEWOS für das Jahr 2023 rund 196.600 Transaktionen von Eigentumswohnungen und ein Umsatzvolumen von rund 49,4 Milliarden Euro (minus 28,5 bzw. minus 33,9 Prozent gegenüber 2022). Auch im Eigenheimsegment dürfte mit rund 176.400 Deals 2023 ein Negativrekord erzielt werden, der Rückgang gegenüber dem Vorjahr sollte mit minus 19,2 Prozent jedoch etwas moderater ausfallen als in den übrigen Marktsegmenten. □



## **IMMAC – führender Anbieter von Healthcare-Investments in Deutschland**

Mit dem neuen **IMMAC Immobilien Renditedachfonds** bieten wir Ihnen eine nachhaltige Lösung für ein risikogemischtes Investment im wachstumsstarken Pflegesegment.

[www.IMMAC.de/dachfonds](http://www.IMMAC.de/dachfonds)



Auf ein Wort I

## Marktplatz für institutionelle Spezialfonds

Fondsbörse Deutschland weitet Geschäftsmodell zum Handel geschlossener Beteiligungen aus

Die Fondsbörse Deutschland hat ihr Geschäftsmodell ausgeweitet. Handelte sie rund 20 Jahre lang ausschließlich Beteiligungen an Publikumsfonds und Vermögensanlagen für Privatanleger, vermittelt sie künftig auch gebrauchte Anteile an Spezialfonds für professionelle und semiprofessionelle Investoren. Der Fondsbrief sprach darüber mit Alex Gadeberg, CEO der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG.

**Der Fondsbrief:** Was musste passieren, damit die Fondsbörse ihr etabliertes Geschäft ausweitet?

**Alex Gadeberg:** In vielen Gesprächen mit Marktteilnehmern haben wir ein Potential erkannt, das der Markt bislang nicht bedienen konnte. In enger Kooperation mit ihnen haben wir daher unser erweitertes Geschäftsmodell vorbereitet, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse aller Beteiligten umfassend berücksichtigt werden. So haben wir im Vorfeld eine Kooperation mit **HANSAINVEST** als einer

der führenden Service-Kapitalverwaltungs-gesellschaften geschlossen und wichtige Asset Manager für eine Zusammenarbeit gewinnen können. Sie begrüßen den Handelsplatz als Lösung, Liquidität in eigentlich langlaufenden Kapitalanlagen zu schaffen. Dazu führen wir aktuell viele Gespräche mit weiteren Asset Managern, KVG's und Investoren.



CEO Alex Gadeberg.

**Wie nehmen Sie den Markt wahr?**

Auf diese Frage gibt es mehrere Antworten. Die Aktivitäten auf dem Erstmarkt für Publikumsfonds be-

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren

Die Kunst besteht darin,  
das große Ganze im Blick  
zu behalten

Informieren Sie sich über unsere  
einzigartige Investment-Philosophie.

[www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de)

**Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0**

## DFI

### Karl-May-Portfolio

Der Fonds „DFI Wohnen 2“ der DFI hat das „Karl May Portfolio“ mit 130 Wohnungen und 13 kleinen Gewerbeeinheiten in Dresden und im Dresdner Speckgürtel für den Fonds endgültig eingekauft. DFI hat 15,55 Millionen Euro für die Wohnanlage gezahlt und damit 1.478 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche inklusive prognostiziertem Erhaltungsaufwand. Die drei Standorte Dresden, Coswig und Radebeul verzeichnen eine beständig steigende Mietwohnungsnachfrage, so der Fondsanbieter.

trachten wir mit Sorge. Die Bafin hat im ersten Halbjahr gerade einmal neun Angebote gestattet. Ohne neue Fonds fehlt in kommenden Jahren die Grundlage für den Handel im Zweitmarkt. Unabhängig davon hat sich das Geschäft mit Spezialfonds massiv verändert. Anders als noch in den vergangenen Jahren suchen die institutionellen und semiprofessionellen Investoren nach Möglichkeiten, ihre Anteile vorzeitig zu verkaufen. Unser neues Angebot richtet sich somit an Investoren, deren Kapital bisher langfristig und nicht handelbar in Spezial-AIF in Private Markets gebunden war.

#### Was hat sich an deren Situation geändert?

Gestiegene Zinsen, sinkende Immobilienpreise und Asset-Quoten haben dazu geführt, dass die institutionellen Investoren zunehmend ihre Portfolio-

Strategien überdenken und neu ausrichten. Der innovative Handelsplatz unter unserem Dach ermöglicht es ihnen, auf die Entwicklung der Märkte zu reagieren und zum Beispiel ihre Immobilienportfolios zu optimieren. Somit reagieren wir mit dem Handelsplatz pm.fondsboerse.de auf die geänderten Bedürfnisse und Anforderungen von Investoren, Asset-Managern und Kapitalverwaltungsgesellschaften.

#### Worin liegen die jeweiligen Vorteile?

Die Asset-Manager und KVGs haben die Notwendigkeit eines vorzeitigen Handels von Fondsanteilen erkannt. Er ist eine Alternative zum Verkauf der Immobilien in Zeiten sinkender Preise, der zu Verlusten unter allen Anlegern führen würde. Findet sich ein Käufer der entsprechenden Anteile, kann dagegen die Rentabilität der Fonds gewahrt bleiben. →

**30**  
JAHRE

VERTRAUEN.  
WERTSCHÖPFUNG.  
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.

**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

[www.realisag.de](http://www.realisag.de)

 **Real I.S.**





DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG  
Marketinganzeige



FUND  
**22**

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

## INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE IMMOBILIEN

- Investieren mit dem Marktführer
- Institutionelle Investitionsstrategie für Privatanleger
- Investitionen in die Assetklasse Immobilien
- Streuung in mehrere weltweite börsenunabhängige Investments
- Strategische Portfolio-Anpassungen während der Laufzeit des Investmentfonds
- Beteiligungssumme ab 1.000 EUR zzgl. bis zu 5 % Agio

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156  
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 0  
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 10

funds@deutsche-finance.de  
www.deutsche-finance.de/investment

Diese Anzeige ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Die Angaben können eine Aufklärung oder Beratung durch Ihren Betreuer nicht ersetzen. Die Einzelheiten zu den von der DEUTSCHE FINANCE GROUP initiierten geschlossenen Investmentvermögen, insbesondere Angaben zu den mit einer Investition in diese unternehmerischen Beteiligungen verbundenen Risiken, entnehmen Sie bitte jeweils dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt nebst eventuellen Nachträgen, den Anlagebedingungen und dem Basisinformationsblatt. Sie erhalten die vorgenannten Dokumente in deutscher Sprache kostenfrei bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München oder unter [www.deutsche-finance-group.de](http://www.deutsche-finance-group.de).

Bildquelle: ©pexels-charles-parker-5847370  
(Exemplarische Darstellung)

Wir reden dennoch von einem komplett anderen Markt als dem mit Publikumsfonds.

Das neue Handelsmodell orientiert sich am bewährten Ansatz der Fondsbörse Deutschland, die bereits seit 2004 eine Handelsplattform für Publikumsfonds betreibt. Um den Bedürfnissen aller Beteiligten gerecht zu werden, wurde ein Handelsplatz entwickelt, der möglichst frei von Interessenkonflikten ist, da wir bei der Kursfindung die Position des neutralen Vermittlers bekleiden. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Wahrung der Diskretion bei Transaktionen zwischen institutionellen Anlegern. Die Informationen sind ausschließlich in einem Datenraum sichtbar, für den sich die Interessenten als ernsthafte Käufer qualifizieren müssen. Das stellen wir in persönlichen Gesprächen sicher. Anschließend ermöglicht es die Fondsbörse den registrierten Käufern und Verkäufern, den Preis für die jeweiligen Anteile individuell auszuhandeln.

Wie vermeiden Sie die angesprochenen Interessenkonflikte?

Der Preis ergibt sich aus Angebot und Nachfrage.

Der Handel über den neuen Handelsplatz Fondsbörse Private Markets erfolgt nach den Regeln und unter Aufsicht der Hamburger Wertpapierbörse. Jede Transaktion wird individuell betreut, um eine reibungslose Abwicklung zu gewährleisten. Die erforderliche Erlaubnis nach § 15 WpIG bildet die Grundlage für diese neue Handelsmöglichkeit. Auf der Immobilienmesse Expo Real Anfang Oktober in München werden wir die Branche gemeinsam mit unserem Projektpartner HANSAINVEST über den aktuellen Stand und die weitere Vorgehensweise informieren: **04. Oktober, 15 Uhr, Halle B2, Konferenzraum, südlicher Teil, 1. OG, Raum B22.** □

**Anmerkung der Redaktion: Ich werde die Veranstaltung der Fondsbörse und HANSAINVEST auf der Expo Real moderieren. Daher freue ich mich über viele interessierte Teilnehmer.**



BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.

**Residential Real Estate:**  
*Investitionen in Wohnimmobilien-  
Projektentwicklungen im  
US-Multi-Family Markt*

Mehr erfahren:



Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 38165-206



## Habona Invest

### EDEKA-Markt

Habona-Invest hat in Aschaffenburg einen Nahversorger mit 8.500 Quadratmetern Fläche für den Spezialfonds einer deutschen Versicherung gekauft, der gemeinsam mit der **IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** aufgelegt wurde. Verkäuferin ist die **SCP Group**. Langfristiger Mieter im Objekt ist ein **EDEKA** Marktkauf mit einer Restlaufzeit von 13 Jahren. Das Gebäude wurde im Jahr 2019 neu errichtet. Der EDEKA-Markt wird ergänzt durch einen Mallbereich mit Filialisten.

## Antizyklisches Gespür gefragt

Beyerle: Mit rationalem Handeln gegen vorherrschende Meinung profitieren

„Gibt es den optimalen Investitionszeitpunkt bei Büroimmobilien?“, fragt Professor Thomas Beyerle, Chef-Researcher bei Catella. Eine Frage, die er zunächst an professionelle Investoren richtet. Denn diese müssen es ja eigentlich wissen, oder?

Klar, meint Beyerle, denn da sei viel Markt-Expertise, Erfahrung und Risikogespür vorhanden – Research-Unterstützung bei den Großen der Branche sowieso. Doch spätestens, wenn es im konjunkturellen Verlauf und an den Kapitalmärkten ruckelt, treten die Profis auf die Investitionsbremse. „Hier wird dann schnell der Begriff des zyklischen Investierens in einem negativen Grundtenor gebraucht, denn –

rein nüchtern formuliert – der Gewinn liegt doch im Einkauf, wenn die Preise unten sind“, so der Analyst.

Spätestens an dieser Stelle wird deutlich, worum es in der Catella-Infografik auf der kommenden Seite geht: Wer investiert eigentlich in Büroimmobilien in dieser diffusen ökonomischen Gemengelage 2023? Mehr noch: Sollten potenzielle Kapitalanleger nicht besser abwarten, solange es keine klare Meinung gibt, wie lange sich die Preisanpassungen aufgrund der Zinsanpassung noch hinziehen (obwohl diese um 9,8 Prozent im zweiten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal schon gefallen sind)? Weitere Argumente der vergangenen Monate: „Preise sind noch zu hoch“, „ESG-Anforderungen

## Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment  
für die Energiewende

[www.hep.global](http://www.hep.global)



there is no planet b.

hep

# Zeit für antizyklisches Investieren?

CATELLA

Gibt es eigentlich den optimalen Investitions-Zeitpunkt bei Büroimmobilien?

Antizyklisches Investieren ist eine Investmenttiming-Strategie, welche darauf abzielt, durch ein Handeln gegen vorherrschende Meinung zu profitieren. Problemfelder dabei sind: Psyche – Handlungszeitpunkt – Langfristrend – Rationalität



## Psyche

Wir kommen aus einem Zyklus mit einer Überschätzung des Marktes – Zinsen kurzfristig deutlich gestiegen



## Handlungszeitpunkt

Aktuell emotionale Schwankungen zwischen Bodenbildung, Zinssteigerungen & Insolvenzen



## Langfristrend

Ein Leben ohne (Büro-)Immobilien aufgrund von Remote Working?

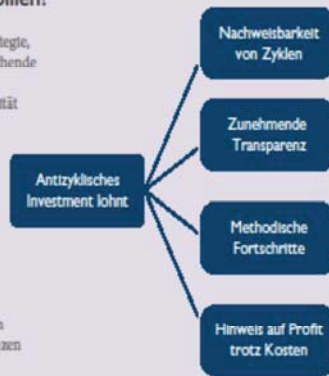


## Rationalität

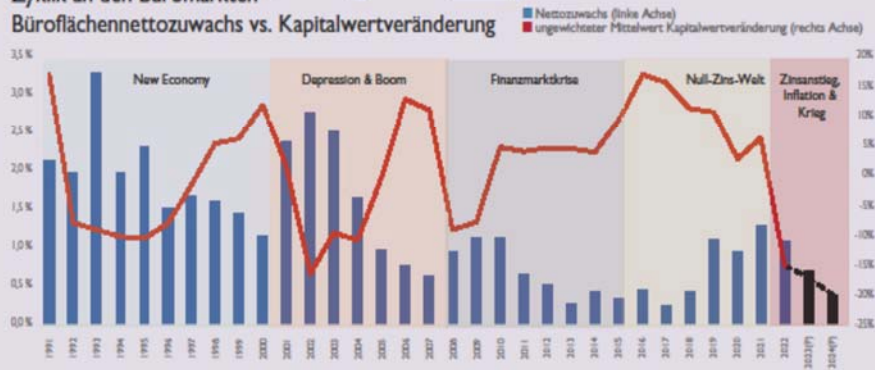
Langfristige Mietverträge = stabile Cashflows  
Standortbedeutung CBD = langfristiges Wertsteigerungspotenzial  
ESG und Regulatorik = Energieeffizienz und Nachhaltigkeit von Gebäuden  
Coworking und Kollaboration = persönliche Interaktion, Teamarbeit, Spontanität

Generell bietet der Immobilienmarkt durch deutliche Zyklen die Möglichkeit zum antizyklischen Investment.

Quellen: Catala Research, FMA, © trinity, stockadobe.com



Zyklus an den Büromärkten – Büroflächennettozuwachs vs. Kapitalwertveränderung



werden sich weiter verschärfen“ und überhaupt: „wer benötigt zukünftig Flächen in diesem Ausmaß noch?

„Antizyklisches Investieren ist das Gebot der Stunde, also die Investmenttiming Strategie, die darauf abzielt, durch rationales Handeln gegen die vorherrschende Meinung zu profitieren“, so **Thomas Beyerle**, der seine These aber gleichzeitig einschränkt, denn es gebe gleich drei Variablen in der vermeintlich einfachen Funktion: Die Psyche, der Handlungszeitpunkt und der Langfristrend.

Diese Fragen gelte es zu beantworten:

**Psyche:** Wir kommen aus einem Zyklus mit einer Überschätzung des Marktes – wie lange steigen die Zinsen noch?

**Handlungszeitpunkt:** Aktuell emotionale Schwankungen zwischen Bodenbildung und Insolvenzen. Ist es noch zu früh? Fallen die Preise weiter?

**Langfristrend:** Ist eine Ökonomie ohne Büroimmobilien wegen remote Working eigentlich denkbar?

Rational betrachtet, stehen weiterhin die fundamentalen Faktoren im Raum, die für Büroinvestments sprechen:

Langfristige Mietverträge = stabile cash flows.

Standortbedeutung CBD = langfristiges Wertsteigerungspotenzial

ESG und Regulatorik = Energieeffizienz und Nachhaltigkeit von Gebäuden

Coworking und Kollaboration = persönliche Interaktion, Teamarbeit, Spontanität

**Beyerles Fazit:** „Wenn dann noch aus den Research-Abteilungen der Hinweis kommt, dass die Leerstandquoten bis Ende 2023 die Zehn-Prozent-Marke an fast allen deutschen TOP Standorten überschritten haben, es aber kaum Neubauaktivitäten ab 2024 gibt, ist es genau die Gemengelage für antizyklisches Investment. Und natürlich einer Portion Risikogespür.“ □



## Drees & Sommer

### Senioren-Quartier

Die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH, KVG der Drees & Sommer Gruppe, hat für ihren offenen Spezial-AIF „Real Blue Senior Living“ ein als Seniorenwohnpark konzipiertes Immobilienprojekt in Großpösna an der Stadtgrenze zu Leipzig erworben. Das Gesamtquartier bildet nach Fertigstellung die zentrale innerstädtische neue Mitte der Gemeinde mit einem Nutzungsmix an Freizeit, Gewerbe und sozialer Infrastruktur mit Seniorenwohnen, Pflegeheimen und Kita.

## ZIA fordert politische Maßnahmen

Temporäres Aussetzen der Grunderwerbsteuer auch für Investoren

Die EZB hat den Leitzins auf 4,5 Prozent angehoben. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft erhöht sie damit den Druck, einschneidende politische Veränderungen zur Linderung der dramatischen Wohnungsnot in Deutschland einzuleiten.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA fordert:

- Ein großvolumiges „KfW-Kreditprogramm Wohnen“ mit einem Zinssatz von zwei Prozent für Neubauten ab Standard EH 55
- Eine Planungsbeschleunigung durch Ausweitung der Sonderregeln des § 246 BauGB auf den Mietwohnungsbau

- Ein temporäres Aussetzen der Grunderwerbsteuer auch für Investorinnen und Investoren.
- Eine deutschlandweite Pflicht, 30 Prozent des erforderlichen Zubaus einer Stadt für serielles und modulares Bauen auszuweisen.

Die in Aussicht gestellten Erleichterungen durch die degressive Afa seien ein wichtiges erstes Signal, mit dem die Bundesbauministerin ein Umdenken auf breiter Front angestoßen hat. Denn steigende Baukosten plus steigende Zinslasten schreckten immer mehr Investoren davon ab, ihre Pläne, die sie gefasst hatten, dann auch umzusetzen. □

Marketing-Anzeige

# Jetzt in Jamestown 32 investieren

Unser neuer Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an professionell bewirtschafteten, vermieteten Immobilien in den USA zu beteiligen.

In 40 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.

Direkt informieren:



[jamestown.de/jamestown-fonds/  
jamestown-32](https://www.jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32)



Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter [https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32\\_prospekt.pdf](https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf) abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.

## Wechsel Dich

**Barbara Geidner** ist neue Head of Investment Management international, **Maximilian Kube** neuer Head of Investment Management D-A-CH der **Real I.S. AG**. Beide arbeiten seit vielen Jahren bei der Real I.S. und folgen auf **Axel Schulz**, bisher Global Head of Investmentmanagement, der sich nach knapp sieben Jahren bei der Real I.S. neu orientiert.

**Exporo** erweitert sein Geschäft um eine neue Dienstleistung. Nachdem das Hamburger Fintech seit 2014 vor allem als Plattform für Immobilien-Investments bekannt ist, beteiligt sich Exporo nun an dem Software-as-a-Service (SaaS)-Unternehmen **Fractionalmission.plus (Fractional Mission)**. Dazu gliedern die Hamburger ihr Tech-Team in das neu gegründete Fintech aus, das seinen Sitz in Lissabon hat. Das neue Unternehmen bietet primär Immobilienfirmen die Möglichkeit, das Knowhow von Exporo zu digitalen, tokenisierten Kapitalanlagen dafür zu nutzen, selbst digitale Investments anzubieten.

**FERI** verstärkt sein Management-Team mit **Wolfgang Baums**. Er wird ab dem 1. Oktober Bereichsvorstand für Investment Research und übernimmt gleichzeitig die Verantwortung für das neu geschaffene FERI Investment Office. Baums ist promovierter Diplom-Kaufmann und war seit 2007 in leitenden Positionen für die **ODDO BHF AG** tätig. Dort verantwortete er unter anderem als Geschäftsführer die Vermögensverwaltung.

# Kurse für Altfonds steigen wieder

Alle Segmente können an der Fondsbörse zulegen - Erneuerbare gefragt

Bei einem durchschnittlichen Handelsvolumen sah der Zweitmarkthandel der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG im August auf breiter Front erstmals seit Monaten wieder stabile bis steigende Kurse. Die Anzahl der abgewickelten Transaktionen bewegte sich mit 406 auf dem Niveau der Vormonate (447 bzw. 391 Transaktionen).

Der Monatsumsatz an der **Fondsbörse Deutschland** lag mit 14,72 Millionen Euro (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 15,93 Millionen Euro) ebenfalls in der üblichen Spannweite. Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt stieg im August auf 77 Prozent (Vormonate: 70 Prozent bzw. 65 Prozent), wobei alle Marktsegmente leicht zulegen konnten.

Der Handel mit Immobilienbeteiligungen war wie schon in den Vormonaten geprägt von der Schwäche bei den Gewerbeimmobilien. Hier trafen Beteiligungen im US-Amerikanischen Markt auf eine besonders stark gesunkene Nachfrage. Trotz des widrigen Marktumfeldes stieg der durchschnittliche Handelskurs im Gesamtsegment auf 88 Prozent (Vormonate: 80 Prozent bzw. 74 Prozent). Auch der Monatsumsatz lag im Rahmen und belief sich auf 9,49 Millionen Euro (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 9,92 Millionen) aus 231 Transaktionen (Vormonate: 260 bzw. 279 Transaktionen).

Bei den Schiffen setzte sich der positive Trend der Vormonate fort. Trotz nachlassender Spekulationen auf ein Aufflammen der Charraten erreichte der Durchschnittskurs das Jahreshoch von 70 Prozent (Vormonate: ebenfalls 70 Prozent bzw. 56 Prozent). Aus 53 Vermittlungen (Vormonate: 54 bzw. 37 Vermittlungen) entstand ein Umsatz von 1,89 Millionen Euro (Vormonate: 2,30 bzw. 2,21 Millionen Euro).

Bei den unter sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity, Erneuerbare Energien



und Flugzeugfonds stieg die Nachfrage weiter an. Insbesondere Beteiligungen an Erneuerbaren Energien und Private Equity waren im August gut nachgefragt. Folgerichtig erreichten die „Sonstigen“ kursseitig ein neues Jahreshoch von 49 Prozent (Vormonate: 46 Prozent bzw. 36 Prozent). Aus 122 Transaktionen (Vormonate: 133 bzw. 75 Transaktionen) entstand ein Nominalumsatz von 3,34 Millionen Euro (Vormonate: 3,60 Millionen bzw. 3,36 Millionen Euro). □



Auf ein Wort II

# Brexit pusht britische Logistikimmobilien

Und: Tech-Unternehmen in San Francisco holen Mitarbeiter verstärkt zurück in die Büros

In der vergangenen Ausgabe haben wir den aktuellen Publikums-AIF der Deutsche Finance gecheckt: Ein Co-Investment in britische Logistikimmobilien. Ein Produkt passend zur Zeit? Darüber haben wir mit Symon Hardy Godl gesprochen, und über andere Dinge ebenfalls.



Symon Hardy Godl

**Der Fondsbrief:** Die Bafin hat im ersten Halbjahr neun Fonds mit 256 Millionen Euro Eigenkapital gestattet. Wie nehmen Sie den Markt wahr?

**Symon Godl:** Wir haben als **Deutsche Finance Group** im Bereich der Publikums-AIF im vergangenen Jahr rund 340 Millionen Euro platziert, das entsprach rund 30 Prozent des gesamten Marktes, und wir sind auch für 2023 optimistisch. Immobilien sind im derzeitigen Inflationsumfeld weiterhin eine attraktive Anlagemöglichkeit. Es gibt jedoch einen Trend, resilientere Immobiliensektoren wie beispielsweise Logistikimmobilien zu bevorzugen. Produkte müssen daher Antworten auf die aktuellen Herausforderungen liefern.

Ihre aktuellen Fonds schütten gemäß ihrer Konzeption kaum regelmäßige Einnahmen aus, sondern am Ende der Laufzeit den Gesamtrückfluss auf einen Schlag. Ist das kein Hindernis im Vertrieb?

Unsere institutionelle Club-Deal Serie ist ein Beispiel für die hohe Nachfrage nach innovativen Immobilienstrategien mit kurzer Laufzeit und einem attraktiven, geplanten Gesamtmittelrückfluss. Wir fokussieren uns dabei stets auf Investments und Strategien, bei denen eine Wertsteigerung das Ziel ist, und die regelmäßig gemeinsam mit führenden institutionellen Investoren realisiert werden. Der Fokus liegt dabei auf der Steigerung des Immobilienwertes während der Laufzeit durch umfangreiche Asset Management Maßnahmen und die Realisierung mit dem Exit. Eine laufende Ausschüttung ist daher konzeptionell nicht vorgesehen. Wir nehmen das auch nicht als Vertriebshindernis wahr.

Ihr aktueller Publikums-AIF investiert in Logistikimmobilien. Ist das Timing noch passend?

Ein wesentlicher Grund für die expansive Entwicklung

der Logistikindustrie ist das anhaltende Wachstum des Onlinehandels und des E-Commerce. Immer mehr Menschen kaufen online ein, was zu einer höheren Nachfrage nach Logistikdienstleistungen und -immobilien führt. Durch die nach wie vor anhaltenden politischen und wirtschaftlichen Veränderungsprozesse nimmt zudem die Nachfrage nach Logistiklösungen innerhalb Europas weiter zu. Sei es durch neue Logistiknetze, beispielsweise aufgrund des Brexits, oder aufgrund der in den vergangenen Jahren zunehmend gestörten Lieferketten und durch die damit einhergehende höhere Lagerhaltung bei einer Vielzahl von Produzenten und Händlern. In Großbritannien haben wir im Zuge der Zinserhöhungen zudem Preiskorrekturen registriert. Daher empfinden wir das Zeitfenster dort für einen Einstieg als ideal.

Wie stellen Sie sich die ideale Logistikimmobilie vor?

Mieter haben unterschiedliche Anforderungen. Nutzer unseres aktuellen UK-Portfolios sind beispielsweise **Amazon, Royal Mail** und **ALDI**. Weitere Mieter wiederum kommen aus dem Bereich der Luftfracht, andere produzieren Lebensmittel. Die Portfolios, die wir erwerben, reflektieren einen breiten Branchenmix, deshalb erwerben wir auch Immobilien mit Wertsteigerungspotential. Die aktuellen Mieten liegen hier beim Ankauf derzeit überwiegend signifikant unterhalb der Marktmieten. In Kombination mit der Opti-



Mit **Deutsche Finance** können sich Privatanleger an Logistikimmobilien in Großbritannien beteiligen.

## Deutsche Hypo

### 1,1 Mrd. für Deka

Die **Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance** stellt einem Joint Venture aus **VGP** und **Deka Immobilien** für die Finanzierung eines Logistikportfolios 330 Millionen Euro zur Verfügung. Die Laufzeit des Darlehens beträgt sieben Jahre. Das Logistikportfolio mit einem Wert von rund 1,1 Milliarden Euro umfasst fünf Logistikparks mit insgesamt 20 Immobilien, wobei sich das Paket aus Bestandsgebäuden sowie aus Projektentwicklungen mit Fertigstellung bis 2024 zusammensetzt. Die Parks befinden sich in Deutschland und sind bereits langfristig vermietet.

## HIH Invest

### E-Ladestationen

**HIH Invest Real Estate** stattet die Parkplätze von Fachmarkt- und Nahversorgungszentren mit E-Schnellladeleistungen aus. Die Umsetzung erfolgt mit dem Energieunternehmen **EnBW Energie Baden-Württemberg AG**. Die ersten Projektrealisierungen erfolgen für den „European Core Property Fund No. 1“ und den offenen Spezialfonds „Perspektive Einzelhandel: Fokus Nahversorgung“. Das erste Projekt in der Umsetzung ist der Parkplatz eines Fachmarktzentriums in Empelde bei Hannover. Installiert werden hier Schnellladesäulen mit bis zu 300 Kilowatt Ladeleistung, die mit der Inbetriebnahme auch über das Roaming-Angebot der EnBW nutzbar sein werden. Die Schnellladepunkte sollen 2024 in Betrieb gehen.



**San Francisco.** Die Stadt vereint mehr als 80 Prozent des Venture Capitals im Bereich Künstliche Intelligenz KI.

mierung der Immobilien im Hinblick auf ESG ergeben sich damit umfangreiche Optionen hinsichtlich Mieterhöhungen.

### Welche Konsequenzen hat der Brexit auf die Investmentstrategie?

Großbritannien ist für seine globale Finanzbranche und hochmoderne Technologieunternehmen bekannt, jedoch auch für einen starken Logistikmarkt, mit sehr gut ausgebauter Infrastruktur einschließlich moderner Häfen, Airports und Straßen, die den Transport von Waren erleichtern. Die jüngsten Erfahrungen von Wirtschaft und Verbrauchern haben dazu geführt, dass Marktteilnehmer durch Reshoring von Produktionsprozessen ihre Handlungsfähigkeit für die Zukunft absichern. Damit einher geht ein wachsender Bedarf an Lager- und Logistikflächen in ganz Europa, auch in Großbritannien, was zu einer hohen Effizienz und Produktivität führt. Außerdem lockt UK mit einem liberalen Arbeitsmarkt und bietet auch

sonst viel Potenzial für internationale Unternehmen, zum Beispiel neuerdings in der Chip-Produktion oder im Fahrzeugbau.

**Anderes Thema:** Zeitungen hierzulande berichten über den gestiegenen Leerstand in San Francisco. Sie entwickeln dort die Transamerica-Pyramid neu.

In den USA, wie auch in Europa, gibt es einen wesentlichen Anteil an Bürobeschäftigten, die von zu Hause arbeiten. Dieser Trend ist auf beiden Seiten des Atlantiks jedoch mittlerweile rückläufig, und eine hohe Zahl von Unternehmen rufen ihre Mitarbeiter in die Büros zurück. Darunter sind vorwiegend auch die Unternehmen aus dem Tech-Bereich, die Homeoffice als das Arbeitsmodell der Zukunft

bezeichnet hatten. Unabhängig davon sind Prime Assets vom Homeoffice-Trend vergleichsweise weniger betroffen, diese weisen regelmäßig bessere Vermietungsquoten, signifikant höhere Mieten und bonitätsstärkere Mieter auf. Das ist ein Grund, warum wir uns in den USA im Bereich Büro vorwiegend auf Prime Assets fokussieren.

### Wie hat sich Ihr Projekt entwickelt?

Mit der Transamerica Pyramid haben wir eine der besten Immobilien der Stadt, die jüngsten Vermietungen bestätigen diese Einschätzung. San Francisco ist wirtschaftlich gesund und eine der innovativsten Städte der Welt. Im vergangenen Jahr haben sich 9.000 neue Haushalte niedergelassen, Jobs haben um rund acht Prozent zugelegt, 38 der Fortune 500 Unternehmen sind dort ansässig. Die Arbeitslosigkeit liegt derzeit bei 2,5 Prozent, und die Stadt vereinigt mehr als 80 Prozent des Venture Capital Financings im Bereich KI. □



# Unternehmen brauchen weniger Büros

Ein Drittel der Befragten in newworld-Umfrage berichtet von Leerständen in angemieteten Flächen

Ein Drittel der Unternehmensentscheider gibt an, dass ihre angemieteten Büroflächen teilweise leer stehen. Das ist das Ergebnis einer Online-Umfrage des digitalen Markt- und Meinungsforschungsunternehmens Civey im Auftrag von newworld unter 1.000 Unternehmensentscheidern, die über Büroflächen verfügen.

Insbesondere in Städten und Metropolen ist der Anteil an Unternehmen mit ungenutzten Büroflächen hoch. In Gebieten mit einer hohen Bevölkerungsdichte geben 47 Prozent an, dass sie keine leerstehenden Büroflächen haben, in Gebieten mit einer sehr hohen Bevölkerungsdichte sind es sogar 52 Prozent. Bei der Frage, welche Pläne es bezüglich der ungenutzten Büroflächen gibt, sagen 43 Prozent der Befragten, die über leerstehende Büroflächen verfügen, dass sie die Flächen zukünftig wieder benötigen. Rund 35 Prozent haben noch keine Entscheidung dazu getroffen und jeweils neun Prozent planen eine Untervermietung, die Auflösung des Mietvertrags oder die Flächenreduktion beim Vermieter.

Zum Thema „Büroleerstand: Welche Handlungsoptionen gibt es?“ analysiert **Alexander Lackner**, CEO von **newworld**, die Umfrageergebnisse: „Es zeigt sich, dass zunehmend weniger Büros benötigt werden als früher, insbesondere in Städten und Metropolen. Interessant ist, dass etwa vier von zehn Unternehmensentscheidern angeben, die leerstehenden Flächen perspektivisch wieder zu benötigen. Für diese Unternehmen kann eine temporäre Untervermietung sinnvoll sein, um bis dahin ihre Mietkosten senken zu können. Viele scheuen eine Untervermietung, da diese mit Aufwand verbunden ist. Unser Venture Scaling Spaces mit seiner Flex-Office-Expertise unterstützt Unternehmen dabei, diese Flächen unterzuvermieten und den Leerstand zu reduzieren.“

**Michael Keune**, Managing Director bei **Catella Residential Investment**, erläuterte die Möglichkeit, Büros in Wohnungen umzuwandeln: „Generell werden Büroumnutzungen relevanter, um überschüssige Büroflächen zu reduzieren und neuen Wohnraum zu schaffen. Zudem werden durch das Vermeiden von Abriss und Neubau CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert. In der Praxis haben wir bereits Büros in Formen des gewerblichen Wohnens wie Serviced Apartments in Hamburg oder in Co-Living in Berlin umgewandelt. Bislang sind dies aber nur vereinzelte Projekte. Um Umwandlung in klassisches Wohnen im großen Maßstab zu ermöglichen, bräuhete es gelockerte Bau- und Zonierungsvorschriften. Andere Umnutzungsoptionen in gewerbliches Wohnen wie Serviced Apartments sind im aktuellen Marktumfeld schwierig zu finanzieren.“



In Metropolen wie Frankfurt werden künftig weniger Flächen benötigt. Sagen die befragten Unternehmen.

**Florian Färber**, Gründer und Geschäftsführer der Co-Living Marke **The Base**, berichtet vom ersten Standort von The Base. In Berlin-Pankow wurde aus einem ehemaligen Bürogebäude ein Co-Living-Objekt. Seit April 2023 sind dort 318 Apartments verfügbar, die bereits vollvermietet sind. Damit wurde der ehemalige DDR-Plattenbau erfolgreich umgenutzt. Vor dem Mauerfall hatte die DDR-Devisenbeschaffungsfirma INTRAC hier ihren Hauptsitz. Ab 2012 nutzte die Gruppe „KunstEtagen-Pankow“ die Büroräume im Seitenflügel des Plattenbaus als Atelier- und Arbeitsräume.

Färber: „Mit The Base zeigen wir auf, was für großes Potential in ehemaligen Bürogebäuden steckt. Die Transformation von Büros in lebendige Gemeinschaften und kreative Arbeitsräume, wie unserem Coworking Bereich, bringt nicht nur ökologischen und wirtschaftlichen Nutzen, sondern auch einen Hauch von Geschichte und eine neue, inspirierende Atmosphäre in unsere Städte. Durch die Umnutzung können wir vielen Menschen eine neue Bleibe in Berlin bieten und durch unser Community Konzept die städtische Vereinsamung bekämpfen.“ □

# Hohe Zinsen treiben Mieter-Quote in USA

Moody's: Wohnungs-Nachfrage lässt Mieten für Apartments steigen - Preise für Eigenheime fallen



**Wer hier wohnt, will nicht mehr weg.** Die „Painted Ladies“ zählen zu den Sehenswürdigkeiten in San Francisco. Grundsätzlich ziehen Amerikaner deutlich häufiger als Menschen in Deutschland - derzeit oft in Mietwohnungen.

**Amerika wandelt sich zu einer Mieter-Nation. Ob Eigentumswohnung oder Vorstadthaus – der Erwerb von Wohneigentum wird für viele zusehends schwieriger. Die Münchner BVT investiert seit fast 20 Jahren in den Bau von Mietapartmentsanlagen und hat damit für ihre Anleger meist erfreuliche Renditen ermöglicht\*. Doch es gibt nicht nur Grund zur Freude.**

Die Immobilienmärkte sind seit Beginn der Zinswende sowohl in Deutschland als auch in den USA in eine unsichere Lage geraten. Die Kaufpreise für Häuser und Eigentumswohnungen aus dem Bestand sind gefallen. Die Transaktionen sind rückläufig. Nachdem der Case Shiller House Price Index erst im Juni 2022 seinen historischen Höchststand bei 318 Punkten erreicht hatte, fiel er bis März 2023 wieder um 6,6 Prozent zurück.

Ein markanter Knick im langen Aufwärtstrend seit 2012. Die Kauflaune hat sich eingetrübt, denn Hypothekenzinsen mit 30-jähriger Laufzeit lagen im Frühjahr zwischen sechs und sieben Prozent. So brachen nach den Zahlen

der National Association of Realtors (NAR) die Verkäufe von Wohnimmobilien bis April um 23 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert ein.

**Lawrence Yun**, Chefökonom der NAR, sieht im aktuellen Handelsgeschehen eine Klemme. Während sich die Kaufinteressenten wegen der hohen Zinsen zurückhielten, zögerten zugleich die Eigentümer, ihre Objekte zu veräußern. Nicht nur die Nachfrage nach Ei-

genheimen sei geschrumpft, sondern auch das verfügbare Angebot. „Viele Hausbesitzer haben Hypothekenzinsen, die mehrere Prozentpunkte unter dem aktuellen durchschnittlichen Zinssatz von 6,35 Prozent liegen, und sind nicht bereit, sich davon zu trennen, um ein anderes Haus zu kaufen.“

Gefallene Transaktionspreise für Eigenheime sind nur die eine Seite der Medaille. Auf der anderen Seite stiegen die Mieteinnahmen für Investoren, die in den Mietwohnungsbau investiert haben, rasant an. Zum ersten Mal seit 20 Jahren haben die Mietpreise je nach Region eine Höhe von mehr als 30 Prozent der Haushaltseinkommen erreicht, wie die Ratingagentur **Moody's** Anfang des Jahres errechnete.

Dass viele potenzielle Käufer wegen der hohen Finanzierungskosten weiterhin zur Miete wohnen bleiben, sehen die Analysten von **Moody's** als relevante Ursache: „Infolgedessen stieg die Nachfrage nach Wohnungen sprunghaft an und trieb die Mietpreise in die Höhe.“ Bereits von 2016 bis 2021 waren nach



einer Studie von **bulwiengesa** die durchschnittlichen Mieten um 22 Prozent gestiegen. Nach den Zahlen der US-Statistikbehörde beanspruchten die Mietausgaben bei 23 Prozent der Haushalte bereits mehr als die Hälfte ihres Einkommens.

Die Entwicklungen jenseits des Atlantiks ähneln durchaus denen in Deutschland mit fallenden Immobilienpreisen wegen steigender Zinsen und zugleich steigender Mieten. Doch die internationalen Investoren orientieren sich trotz der herausfordernden Situation weiterhin in Richtung USA.

„Der US-Markt ist der größte und liquideste Immobilienmarkt der Welt“, betont **Martin Stoß**, Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien USA bei **BVT**. „Das haben auch institutionelle Investoren auf dem Schirm. Sie schauen wieder verstärkt in die USA.“ Die makroökonomischen Daten sprechen dafür, dass sich der Immobiliensektor in den Vereinigten Staaten schneller und stärker wiederaufschwingen wird als in Deutschland.

So prognostiziert der IWF für 2023 ein Wirtschaftswachstum in den USA von 1,6 Prozent, während er für Deutschland nur 0,1 Prozent erwartet. Auch bei der Bevölkerungsentwicklung haben die USA die Nase vorn. Dort nahm die Einwohnerzahl laut Statistikbehörde seit 2016 um rund 11,9 Millionen zu, während sie in Deutschland nur um rund zwei Millionen anstieg.

In den vergangenen zehn Jahren bis 2021 ist die Zahl der US-Haushalte, die zur Miete wohnen, laut dem Statistikportal Statista um 10,3 Prozent gestiegen. Zugleich ging die Leerstandsquote innerhalb desselben Zeitraums von 8,7 auf 5,8 Prozent zurück. Nach der Statistik der Fed schrumpften die monatlichen Wohnungsangebote von rund 1,5 Millionen im Oktober 2016 auf nur noch rund 400.000 Einheiten im Januar 2022. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum und das knappe Angebot dürften die Mietpreise weiterhin steigen lassen. Vor allem die jüngere Generation der Millennials (Geburtsjahrgänge von 1980 bis 2001) bevorzugt schon lange das Wohnen zur Miete.

Aber auch die besserverdienenden Haushalte mit mehr als 75.000 Dollar Jahreseinkommen ziehen laut **bulwiengesa** verstärkt in die Mietwohnung. Deren Anteil hat sich im vergangenen Jahrzehnt um 37 Prozent erhöht. Das National Multifamily Housing Council (NMHC) prognostiziert, dass bis 2035 rund 4,3 Millionen Mietwohnungen errichtet werden müssten, um die Nachfrage decken zu können. Der US-Immobilienmarkt dürfte aller Voraussicht nach auch weiterhin spannend für die Investoren bleiben. □

## Im Osten steigen Mieten für WG-Zimmer kräftig

Empirica: Leipzig mit Plus von 43 Prozent

**Seit dem Wintersemester 2018 sind die Angebotsmieten bundesweit um 21 Prozent und in den Unistädten um 19 Prozent gestiegen. Wenig verwunderlich wuchsen die Niveaus der WG-Mieten in Unistädten mit 19 Prozent quasi parallel.**

Ein bisschen erstaunt es aber dennoch, da WG-Mieten „warm“ sind. Offenbar wurden die Vorauszahlungen für Nebenkosten noch nicht den neuen Energiepreisen angepasst. Mit Nachzahlungen wäre dann wohl noch zu rechnen, spekulieren die Experten von **Empirica**.

Aktuell kosten WG-Zimmer im Mittel 446 Euro im Monat, München ist mit 700 Euro sehr viel teurer. Der Anstieg dort ist jedoch mit 17 Prozent sogar leicht unterdurchschnittlich. Ganz anders in Leipzig: Hier liegt die WG-Miete mit 395 Euro zwar unter dem Mittelwert, der Anstieg liegt mit 43 Prozent jedoch weit über dem bundesweiten Schnitt.

Überhaupt falle ins Auge, dass die WG-Mieten im Osten kräftiger steigen: In sechs der neun ostdeutschen Studentenhochburgen legten sie kräftiger zu als der Durchschnitt - nur Jena, Erfurt und Dresden blieben darunter. Gleichwohl ist Berlin weiterhin die einzige ostdeutsche Studentenstadt mit überdurchschnittlichem WG-Preisniveau, selbst die eher teuren ostdeutschen Städte Leipzig und Rostock kosten knapp unter 400 Euro. Neben Wolfsburg, Paderborn und Siegen lässt sich damit fast nirgends so günstig studieren wie in Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen oder Vorpommern.

Zu Beginn des Wintersemesters 2023 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 700 Euro in München am höchsten, gefolgt von Hamburg, Köln und Berlin (je 550 Euro) sowie Frankfurt und Offenbach am Main (je 540 Euro). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Wolfsburg (221 Euro), in Halle an der Saale (300 Euro) und Paderborn (315 Euro).

In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 446 Euro und somit 18,7 Prozent über dem Niveau aus dem Wintersemester 2018 bzw. 27,60 Euro höher als im Wintersemester 2022 (plus 6,6 Prozent p.a.). □

## Baugenehmigungen

### Dickes Minus

Im Juli 2023 wurden in Deutschland 31,5 Prozent weniger Baugenehmigungen erteilt als noch im Juli 2022. Das zeigen die heute veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes. **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft **GdW**, kommentiert die Zahlen: „Der Abwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzt sich nicht nur weiter fort, sondern nimmt immer mehr Fahrt auf. Es wird nicht mehr gebaut, weil es unter den aktuellen Rahmenbedingungen schlicht nicht mehr geht. Die heutigen Zahlen zeigen es deutlich: Die Regierung muss ihre eigenen Ansprüche endlich mit den bestehenden Möglichkeiten in der Realität zusammenbringen. Sie hat diesen Zeitpunkt trotz aller dringlicher Mahnungen schon seit Jahren verpasst. In der aktuellen Krise brauchen die sozial orientierten Wohnungsunternehmen vor allem drei Dinge: Planungssicherheit, Vereinfachungen und Augenmaß.“

## CP Capital

### The Monarch verkauft

Der US-Immobilienmanager **CP Capital** hat „The Monarch“ verkauft, eine vierstöckige Mietwohnanlage mit 236 Einheiten in Des Plaines, Illinois. CP Capital US wurde ursprünglich von dem Family Office von **Harald Quandt** gegründet und hat seit 1989 mehr als 15 Milliarden Dollar in rund 70.000 Wohneinheiten in den USA investiert.

# Gastronomie erobert Highstreet

Mit Plus von 23 Prozent wachstumsstärkstes Segment in den City-Lagen

**Krise oder Aufbruch – wo stehen die deutschen Innenstädte im Sommer 2023? Eine detaillierte Antwort zum Zustand und den Trends in den Einkaufsmeilen von 141 Mittel- und Großstädten liefert der Highstreet Report 2023 „Keep on going, Highstreet!“ von Columbia Threadneedle Real Estate Partners. Zum vierten Mal liefert der in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG erstellte Report eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse deutscher Innenstädte zwischen Aachen und Dresden, Flensburg und Rosenheim.**

Seit dem ersten Highstreet Report vom September 2020 haben sich viele innerstädtische Einzelhandels-A-Lagen bereits deutlich an das neue Leitbild einer lebendigeren Innenstadt angepasst. Sichtbarstes Zeichen ist die starke Zunahme im Segment Gastronomie, der mit Abstand wachstumsstärksten Kategorie, mit einem Plus von vier Prozent zum Vorjahr und 22,9 Prozent im Vergleich zu 2020.

Ebenfalls wachstumsstark zeigt sich das Segment Gesundheit, hier stieg die Zahl der Mieter seit 2020 um 12,2 Prozent. Insbesondere Sanitätshäuser, bisher eher seltene Geschäfte entlang der A-Lagen, konnten um 50 Prozent zulegen, Hörakustiker wachsen um 31,9 Prozent und Optiker um 17,7 Prozent. Auffallend auch: Gerade Mieter aus dem Gesundheitsbereich tendieren dazu, sich in unmittelbarer Nachbarschaft anzusiedeln und Cluster zu bilden.

Beim Gesamtbestand der Stores gibt es im Vergleich zum Vorjahr kaum Bewegung. Trotz der Insolvenzen bekannter Ketten wie **Galeria Karstadt Kaufhof**, **Reno** oder **Gerry Weber** sinkt die Gesamtzahl der Geschäfte nur um 0,4 Prozent oder 70 Einheiten. Mit 30,9 Prozent bleibt der modische Bedarf das Zugpferd der innerstädti-



Rund 200 Modegeschäfte schlossen kürzlich für immer ihre Tore.

schen Einkaufsmeilen, muss mit minus 2,7 Prozent oder rund 200 Stores aber den größten Rückgang unter den Warengruppen verkraften.

Auch wenn die Innenstädte nach den pandemiebedingten Schließungen, durch höhere Kosten und eine gedämpfte Konsumstimmung der Verbraucher weiter vor großen Herausforderungen stehen, sieht **Iris Schöberl**, Managing Director & Head of Institutional Clients Germany bei **Columbia Threadneedle REP**, die deutschen Innenstädte insgesamt auf einem guten Weg: „Die Highstreets sind ein entscheidender Teil der Identität einer Stadt. Um die Transformation dieser Zentren vom reinen Kommerz hin zu einem lebendigen öffentlichen Raum mit einem vielfältigen Angebot an die Besucher voranzubringen, braucht es Engagement von allen Beteiligten.“ Neben guten Konzepten und Angeboten sei es zudem notwendig, das Baurecht auf eine flexiblere Entwicklung im Bestand hin anzupassen. Hier stehe die aktuelle Rechtslage einer Belebung derzeit häufig im Weg. □



Markus Gotzi

# Punished

Milton Taylor ist ein Nerd. Typ Sheldon von „Big Bang Theory“. Doch er hat ein mörderisches Hobby...

Punished bietet psychologische Spannung, schräge Protagonisten, Witz und Wahnsinn. Ein Thriller mit Persönlichkeit.

380 Seiten, ab 7,99 Euro  
als ebook und als Taschenbuch erhältlich  
ISBN 9783837099188

## Impressum

Redaktionsbüro  
Markus Gotzi  
Schlegldorf 39A  
83661 Lenggries  
T: 0170/6233636

[redaktion@markusgotzi.de](mailto:redaktion@markusgotzi.de)  
[www.gotzi.de](http://www.gotzi.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

**Chefredakteur:** Markus Gotzi  
(V.i.S.d.P.)

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Verlag:**  
Research Medien AG,  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück,  
T.: 05242 - 901-250  
F.: 05242 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert  
eMail: [info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de)

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Karl-  
Georg Loritz (Vorsitz)

Unsere Bankverbindung  
erhalten Sie auf Anfrage.

*Namens-Beiträge geben die Meinung  
des Autors und nicht unbedingt der  
Redaktion wieder.*

### Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

**BVT Unternehmensgruppe**  
**DF Deutsche Finance Holding  
AG**  
**HEP Kapitalverwaltung AG**  
**IMMAC Holding GmbH**  
**Jamestown US-Immobilien  
GmbH**  
**Ökorenta GmbH**  
**Real I.S. AG**  
**US Treuhand Verwaltungsge-  
sellschaft mbH**  
**Verifort Capital Group GmbH**  
**ZBI Zentral Boden Immobilien  
Gruppe**

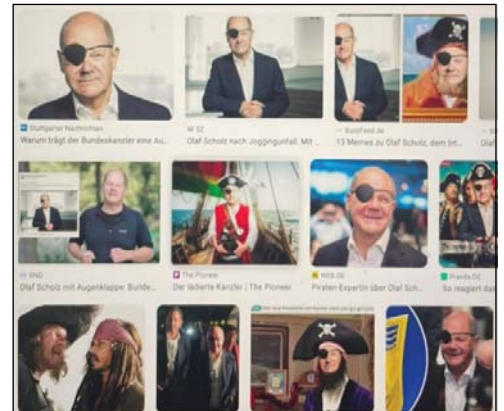
# Das Letzte

Arr! War das eine Kaperfahrt! Eine Augenklappe hat Kanzler **Olaf Scholz** die halbe Sehkraft geraubt, ihn als Kapitän der MS Deutschland jedoch international sichtbar gemacht. Ampel-Knatsch, Cum-Ex-Theater, Doppel-Wumms – all das hat Scholzens Wahrnehmung nicht maßgeblich gesteigert. Kaum nimmt er sich Jack Sparrow und den roten Korsaren zum Vorbild, drehen die Medien durch. Sogar die amerikanischen TV-Stationen haben über Pirat Olaf und sein verwegenes Outfit berichtet. Bleibt nur abzuwarten, ob die Menschen ihn wiedererkennen, nun wieder ohne Klappe vor dem Auge. Meine Quellen berichten, dass der Kanzler demnächst mit Haken und Holzbein den Bundestag entern will.

Die Spatzen pfeifen außerdem von den Dächern, dass Außenministerin **Annalena Baerbock** bereits neidisch auf den Kanzler ist, der ihr die globale Aufmerksamkeit streitig macht. Würde mich nicht wundern, wenn sie bald als Prinzessin die internationale Bühne betritt. Oder als Einhorn.

So ein Kostüm hat ja auch immer eine verborgene Seite, die viel über ihren Träger verrät. Können Sie sich noch an die Verkleidungen von **Markus Söder** erinnern? Ich meine jetzt nicht die woke Kostümierung als Marilyn Monroe – das sah echt gruselig aus. Ich denke vielmehr an seine Maskierung als Shrek, den Oger mit den Brokkoli-Ohren. Das Signal ist unübersehbar. Söder hätte sich auch als Hulk verkleiden können. Oder als Kermit – wobei die Subtilität unter einem Frosch-Kostüm wahrscheinlich gelitten hätte. Denn natürlich zielt der Shrek auf die Grünen. Da kann Söder noch so oft tönen, die Öko-Partei hätte kein Bayern-Gen. Die Anbiederungsversuche sind doch wohl offensichtlich. Oder hat er seinerzeit einen Baum für die Freien Wähler umarmt? Warum wohl hat er den Biene-Maja-Preis für sein Bemühen um die Honigsammler bekommen?

Wobei sich die Frage stellt, ob die CSU unter ihrem Ministerpräsidenten nach



**Sieh Dich vor, Jack Sparrow.** Der Piratenfilm hat einen neuen Helden. Das Netz ist voll mit Augenklappen-Fotos. Der kombinierte Suchbefehl „Scholz“ und „Pirat“ bei **google** listet knapp 1,9 Millionen Treffer auf.

der Bayern-Wahl am 8. Oktober überhaupt noch in der Situation ist, einen Junior-Partner auszusuchen. Vielleicht erreichen die Freien Wähler mit ihrem Aushängeschild **Hubert Aiwanger** die meisten Stimmen. In den Bierzelten auf dem Oktoberfest träumen sie schon von der absoluten Mehrheit. Und sogar der Kanzlerschaft ihres Idols. Oder soll ich sagen „Führerschaft“? Meine Quellen verraten mir, dass Aiwanger wie früher vor dem Spiegel steht und an seinem Auftritt feilt. Mit brauner Uniform und Bärtchen unter der Nase. So wie Charlie Chaplin in „Der große Diktator“. An wen haben Sie denn gedacht?

Der Charlie ist ja ein beliebter Charakter zu Karneval und anderen Verkleidungs-Anlässen. So unschuldig mit seinem Dackelblick. So putzig mit seinem Stöckchen und dem Wackelgang. Und weit weg von kultureller Aneignung wie zum Beispiel bei einem Indianerhauptide. Oder einem Ölscheich.

Da wird Olaf Scholz noch mal in sich gehen und überprüfen müssen, ob das Piratenkostüm politische Zukunft hat. Aber bitte nicht als trauriger Clown verkleiden. Das wäre so, als würde ich zu Fasching im Schalke-Trikot das Pils in mich reinschütten. Helau! ☐